



Sønderborg Andelsboligforening
Bygtoften 2, 6400 Sønderborg
Tlf. 73123434
E-mail: sab@sab-bolig.net

Beboerne i afdeling 10
Havretoften, Rugtoften, Ørstedsgade, Porsgrunningade

JP/..

26.08.2021

Ordinært afdelingsmøde 2021

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

2. september 2021, kl. 19.00

Mødelokale 1, Bygtoften.

Som bilag vedlægges forretningsorden, den endelige dagsorden, afdelingens regnskab for 2020, vedligeholdelsesplan, budget for år 2022 samt eventuelle indkomne forslag.

Foreningens årsberetning for 2020 kan rekvireres ved henvendelse til tlf. 73123434 eller mail insp@salus-bolig.dk.

I afdelingsmødet deltager repræsentant fra bestyrelsen samt afdelingsinspektøren.

Venlig hilsen
Sønderborg Andelsboligforening

Jimmy Povlsen
direktør

Forretningsorden for afdelingsmøder i afd.10, Havretoften m.fl.

1. Afdelingsmøderne afholdes i overensstemmelse med lov om almene boliger, og de dertil knyttede vejledninger, samt foreningens vedtægter.
2. Ordinært afdelingsmøde afholdes en gang årligt i perioden 01.08 – 30.09.
3. Afdelingsbestyrelsen består af 3 medlemmer inklusive formanden.
4. Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges af afdelingsmødet.
5. Det ordinære afdelingsmøde forelægges afdelingens regnskab til godkendelse.
6. Afdelingsmødet vælger 3 repræsentanter til foreningens repræsentantskab.
7. Forretningsordenen for afdelingsmødet er gældende indtil den, efter de gældende regler for behandling af forslag, er ændret på et ordinært afdelingsmøde.

Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde den 15.04.2002.



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 10 –
Havretoften m.fl.
Sønderborg Andelsboligforening**

Torsdag, den 2. september 2021, kl. 19.00



**Mødested:
Mødelokale 1, Bygtoften 2**

Endelig dagsorden



1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af regnskab for år 2020
4. Forelæggelse og godkendelse af påtænkte vedligeholdelsesarbejder samt budget 2022
5. Indkomne forslag
 - a) Ændring af vedligeholdelsesreglement pkt. 4.1 og 5.2
 - b) Etablering af ladestandere til el-biler
 - c) Sammenlægning af afd. 11 og 12
 - d) Maling af vinduer og stern
6. Valg af afdelingsbestyrelsesformand
På valg: Jan Thiessen
7. Valg til afdelingsbestyrelsen
På valg: Lone Lønholm
8. Valg af suppleanter
9. Valg af 3 repræsentanter til SAB's repræsentantskab/fælles antenneforening
10. Valg af suppleanter til SAB's repræsentantskab
11. Orientering fra hovedbestyrelsen
12. Eventuelt

Sønderborg Andelsboligforening

LBF Afd. nr. 010 10, Havretoften m.fl.

Regnskab for året 2020

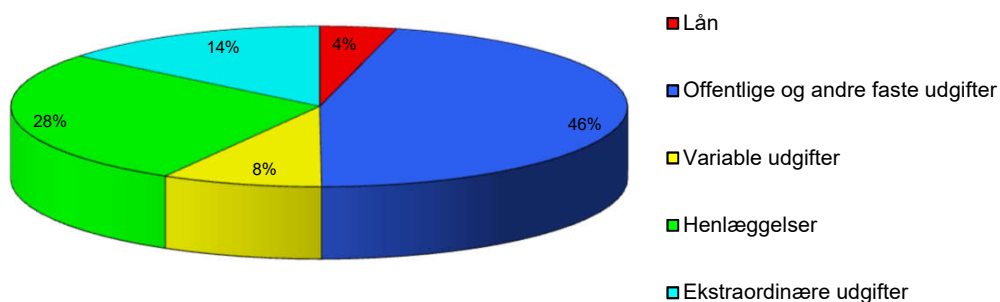
Afdelingens årsregnskab, der er optrykt på næste side, viser regnskabets hovedtal, og medtager således ikke noter m.v., der hører til det samlede regnskab.

Såfremt du ønsker at få et specificerede regnskab, kan det rekvireres ved henvendelse til:

SALUS Boligadministration, Egevej 9., tlf. nr.: 73 45 65 00 / email: salus@salus-bolig.dk

De samlede udgifter for afdelingen er på	3.791.105,29
og de samlede indtægter er på	3.815.798,88
Afdelingens regnskab udviser et overskud på	24.693,59

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes



	Lån: Udgiften til lån optaget da afdelingen blev bygget. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 2270 pr. år.
	Offentlige og andre faste udgifter: Omfatter bl.a. ejendomsskatter til kommunen, renovationsudgifter, forsikringer, afdelingens energiforbrug samt administrationsbidrag Afdelinger opført før 1963 og 1970 skal betale et pligtmæssigt A- og/eller G-indskud til I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 25960 pr. år.
	Variable udgifter: Omfatter bl.a. udgifter til viceværter, renholdelse, vedligeholdelse af bygninger og anlæg, drift af fællesvaskeri, afdelingsbestyrelsen, o.l. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 4760 pr. år.
	Henlæggelser: Er opsparing til kommende års vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, samt til afdelingens udgifter i forbindelse med fraflytninger. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 15550 pr. år.
	Ekstraordinære udgifter: Omfatter primært udgifter til lån optaget i forbindelse med større moderniseringsarbejder, såvel de fælles som de individuelle. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 8040 pr. år.

Sønderborg Andelsboligforening
LBF Afd. nr. 010 10, Havretoften m.fl.

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	152.241,00	155	155
Offentlige og andre faste udgifter	1.739.634,80	1.694	1.710
Variable udgifter	318.625,64	319	320
Henlæggelser	1.042.000,00	1.042	1.042
Ekstraordinære udgifter	538.603,85	555	568
Udgifter	3.791.105,29	3.766	3.796
Årets overskud	24.693,59	0	0
Udgifter i alt	3.815.798,88	3.766	3.796

INDTÆGTER

Boligafgifter og leje	3.789.307,00	3.666	3.766
Renter	18.843,91	100	30
Andre ordinære indtægter	56,51	0	0
Ekstraordinære indtægter	7.591,46	0	0
Indtægter	3.815.798,88	3.766	3.796
	0,00		0,00
Indtægter i alt	3.815.798,88	3.766	3.796

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	22.332.041,28	14.444.082,09
Omsætningsaktiver	1.342.274,44	4.744.801,28
Aktiver i alt	23.674.315,72	19.188.883,37

PASSIVER

Henlæggelser (afdelingens opsparing)	4.662.888,39	4.283.104,92
Underskud	-1.155,05	-38.848,64
Henlæggelser - underskud +/-	4.661.733,34	4.244.256,28
Langfristet gæld	12.223.062,25	14.937.287,09
Kortfristet gæld	6.789.520,13	7.340,00
Passiver i alt	23.674.315,72	19.188.883,37

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 10, H Ørstedsgade 56-68, Havretoften 2-20 og 1
Organisation: Sønderborg Andelsboligforening

Budgetperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Alle beløb er i dkk 1.000

Konto	Tekst	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
	116100 Terraen	106	37	49	37	49	37	49	585	49	37	106	37	49	37	49	37	49	37	49	37
	116200 Klimaskærm	291	86	86	201	8.100	86	291	116	86	2.518	86	201	291	86	86	116	86	86	291	221
	116300 Boligenheder	348	348	371	348	348	371	348	348	371	348	348	371	348	348	371	348	348	371	348	348
	116400 Fællesarealer																				
	116500 Tekniske installationer	34	34	34	34	34	34	34	34	34	36	34	34	34	34	34	34	34	118	34	36
	116600 Materiel																				
	Årenes totale forbrug	779	505	540	620	8.531	528	722	1.083	540	2.939	574	643	722	505	540	535	517	612	722	642
	Anden kapital*																			100	100
	Anden finansiering*					3.309					1.065										
	Årets henlæggelse	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950
	Primo henlæggelse	3.869																			
	Ultimo henlæggelse	4.039	4.483	4.893	5.222	950	1.371	1.598	1.465	1.875	950	1.326	1.632	1.859	2.303	2.713	3.127	3.560	3.897	4.224	4.631
	Finansiering omregnet pr. m2					28					9										

Afdelingens likvide midler* 1.114

Bemærkning til næste år:

Bemærkning til anden finansiering:

Bemærkning til anden kapital:

Næste års arbejder kan gennemføres.

Arbejder skal revurderes og plan udarbejdes!

Kontroller evt. budgetmæssig konsekvens.

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 10, H Ørstedsgade 56-68, Havretoften 2-20 og 1

Organisation: Sønderborg Andelsboligforening

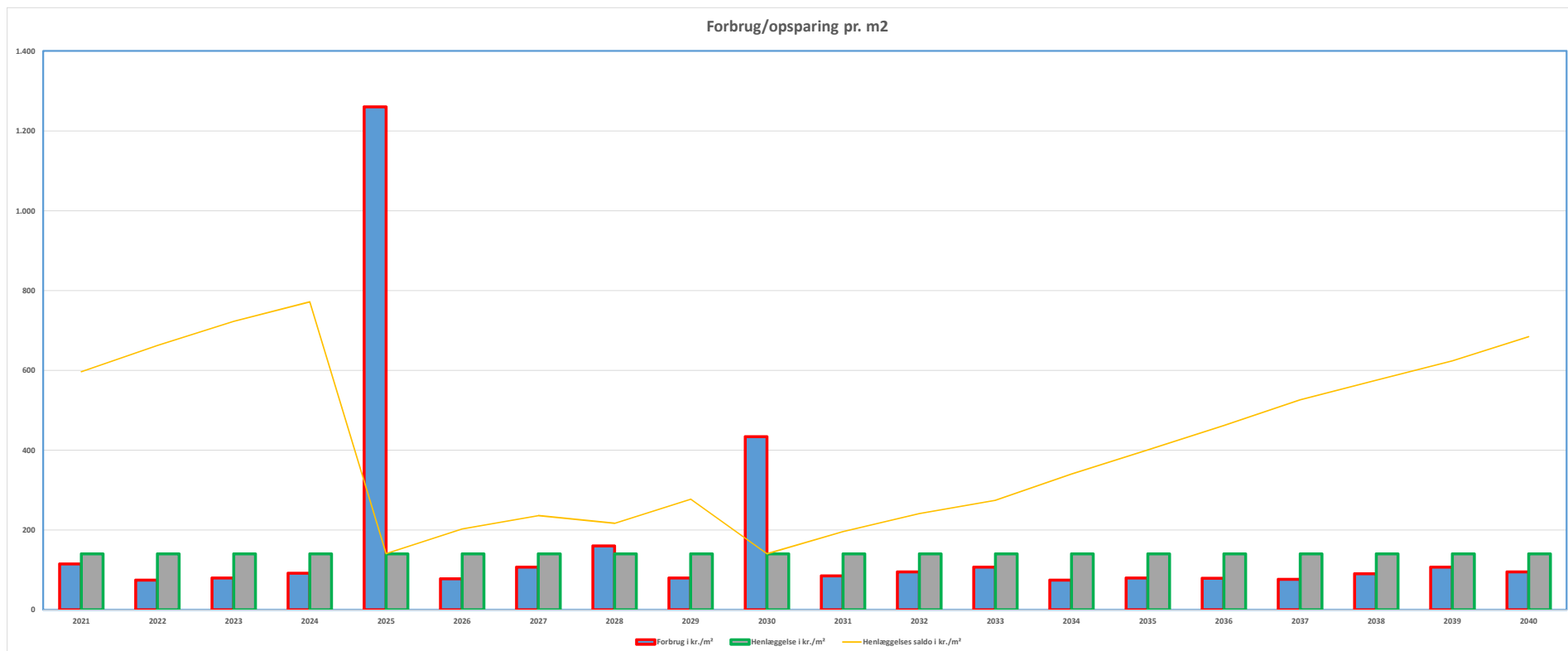
Budgetperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Alle beløb er i dkk 1.000

Konto	Tekst	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------	-------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Afdelingens bygningsareal: 6770 m2

Nøgletal		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Forbrug i kr./m²		115	75	80	92	1.260	78	107	160	80	434	85	95	107	75	80	79	76	90	107	95
Henlæggelse i kr./m²		140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Henlæggelses saldo i kr./m²		597	662	723	771	140	203	236	216	277	140	196	241	275	340	401	462	526	576	624	684



Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 010, Ørstedsgade 56-68, Havretoften 2-20 og 1

Forslag til budget for 2022

	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÆNDRING 2021 til 2022	REGNSKAB 2020
UDGIFTER				
● Ydelser på Prioritetslån, 101 - 105	153.000	155.300	-2.300	152.241
● Ydelser på andre lån, 125 - 128, 132	882.000	535.000	347.000	525.604
● Ejendomsskatter, 106	564.000	564.000	0	550.105
● Landsbyggefond og Disp.fond, Arb.kapital 112.2-3, 113	554.000	548.000	6.000	555.342
● Administrationsbidrag, 112.1	277.330	277.330	0	277.459
● Vandafgift, 107	0	0	0	0
● Renovation og kloakbidrag, 108 - 109	217.000	170.000	47.000	216.433
● El og varme i fællesarealer, 111	36.000	36.000	0	29.105
● Renholdelse - herunder løn til ejendomsfunktionær, 114	90.000	90.000	0	52.132
● Vedligeholdelse, 115	200.000	200.000	0	253.096
● Vedligeholdelse, 116,117(netto)	0	0	0	0
Henlæggelser:				
● Vedligeholdelse, 120	1.000.000	950.000	50.000	950.000
● Istandsættelse ved fraflytning, 121 - 122	40.000	90.000	-50.000	90.000
● Tab ved fraflytning, 123	2.000	2.000	0	2.000
● Andre henlæggelser, 124	0	0	0	0
● Forsikringer, 110	115.000	115.000	0	111.191
● Fællesfaciliteter, 118	0	0	0	0
● Diverse udgifter herunder beboeraktiviteter, 119	30.200	30.200	0	13.397
● Andre ekstraordinære udgifter, 129 - 131, 133 - 136	0	33.000	-33.000	13.000
Samlede udgifter	4.160.530	3.795.830	364.700	3.791.105
INDTÆGTER				
Husleje:				
Beboelse, 201.1, 201.2	4.094.830	3.765.830	329.000	3.780.530
Erhverv, 201.3, 201.4	0	0	0	0
Kældre & garager, 201.5,201.6	0	0	0	8.777
Særlige forhøjelser m.m. 201.7,201.8	0	0	0	0
Merleje, 201.9	0	0	0	0
Renter, 202.1	0	30.000	-30.000	18.844
Tilskud fra selskabet, 203.1	0	0	0	57
Andre indtægter, 203.2 - 203.6	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 204 - 207	0	0	0	7.591
Samlede indtægter	4.094.830	3.795.830	299.000	3.815.799
Reduktion/forhøjelse	65.700	0	65.700	24.694
Balance	4.160.530	3.795.830	364.700	3.791.105

Huslejeforhøjelse

Beboelse **1,60 %**

Hvis udgifterne ændres med ca. 40.948 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

Sønderborg Andelsboligforening, Egevej 9, 6200 Aabenraa, telefonnr. 73456500

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 010, Ørstedsgade 56-68, Havretoften 2-20 og 1

Forslag til huslejemodul for 01.01.2022 - 31.12.2022

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen udarbejdet dette **forslag** til budget for næste år.

I en almen boligbebyggelse er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen har godkendt budgetforslaget, som medfører en husleje-forhøjelse på 1,6 %, men det er afdelingsmødet, der har den endelige godkendelse af budgettet.

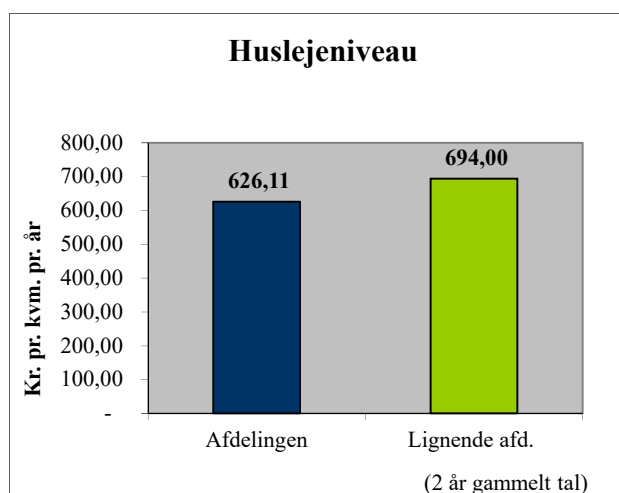
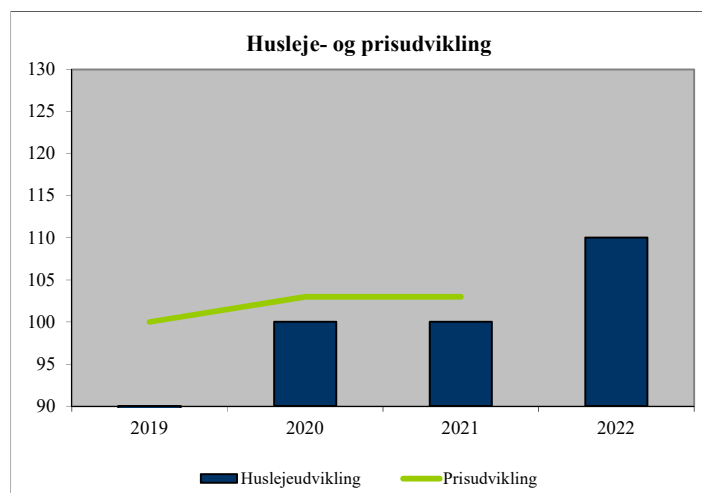
Nøgletal for afdelingen:

LBF - afdelingsnr. 010, Ørstedsgade 56-68, Havretoften 2-20 og 1	Gns. lignende afd.	
Renholdelse - herunder ejendomsfunktionær, kr. pr. m ²	13,5	63,0
Almindelig vedligeholdelse, kr. pr. m ²	30,1	28,0
Henlæggelser til planlagt vedligehold., kr. pr. m ²	150,5	132,0
Opsparet til planlagt vedligeholdelse, kr. pr. m ²	582,3	

Huslejeudviklingen for afdelingen:

Eksempler	M ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0	0	0
2 - rums bolig	0	0	0	0
3 - rums bolig	79,5	3.752	3.812	60
4 - rums bolig	97,8	4.621	4.695	74
5 - rums bolig	126,4	5.971	6.067	96

Eksempler på nuværende og fremtidig husleje pr. måned fra og med 01.01.2022 med dette budgetforslag.



FORSLAG

A

Ændring af vedligeholdelsesreglements pkt. 4.1

Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og vægge
- maling eller tapetsering af vægge
- *rengøring.*

Ændres til:

- håndværkerrengøring.

Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

Tilføjelse:

Gældende for lejekontrakter indgået efter 1. oktober 2021

Lejeren afholder udgiften til normalstandsættelsen de første 20 måneder regnet fra lejemålets begyndelse. Herefter overtager afdelingen gradvist denne udgift med 1 % pr måned. Når der gået 120 måneder fra lejemålets begyndelse, vil afdelingen helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

Ændring af vedligeholdelsesreglements pkt. 5.2

5.2 Adgangsarealer og gangstier

- Renholdelse skal ske på en sådan måde, at arealerne altid fremtræder pænt og ryddeligt.
- Snerydning og saltning. Lejer skal sørge for at der sker saltning og snerydning umiddelbart efter snefaldets ophør (jf. lejelovens kapitel 8 er lejer forpligtet til snerydning, glatførebekæmpelse og renholdelse).

FORSLAG

B

Forslag El-ladestander til el-biler

1. El-ladestander i afdelinger hvor beboer har egen p-plads eller carport/garage tilknyttet lejemålet.

Beboeren skal ansøge om opsætning. Udføres af autoriseret elektriker og tilsluttes direkte på el-tavlen.

Elektrikerens stempel og underskrift retunerer til SAB

Udgifter til etablering og reetablering afholdes af beboer.

2. El-ladestander i fællesområder i lejet carport/garage.

Beboeren skal ansøge om opsætning. Udføres af autoriseret elektriker/leverandør og tilsluttes fællesstrøm, og der opsættes bimåler

Elektrikerens stempel og underskrift retunerer til SAB

Beboer som har lejet carport/garage - Udgifter til etablering og reetablereing og forbrug afholdes af beboer.

3. El-ladestander i fællesområder.

Beboeren anmoder om etablering af fælles ladestander.

Inspektør / Afdelingsbestyrelsen finder og henviser til en egnet plads. Parkeringsbestemmelser for ladestander udformes efter behov.

Udføres af autoriseret elektriker/leverandør og tilsluttes fællesstrøm, og der opsættes måler - afregnes efter forbrug og tilfalder afdelingen. (Chip til brug af ladestander kan kun oprettes til SAB beboer)

Der opsættes 1 ladestander pr. påbegyndt 3 el-biler.

Udgifter og indtægter vil blive en del af afdelingens økonomi.

FORSLAG

C

Forslag om sammenlægning med afd. 11 og 12

Bestyrelsen får mandat til indlede forhandlinger om sammenlægninger af afd. 10, 11 og 12.
En endelige beslutning om sammenlægning, afgøres ved et ekstraordinært afdelingsmøde.

FORSLAG

D

Der er indhentet tilbud på maling af vinduer og stern. Det billigste tilbud lyder på kr. 2.200.000,00. Bestyrelsen forslår derfor at malerarbejdet udskydes, således at inspektøren kan indhente tilbud på udskiftning af vinduer til alu/træ. Når tilbuddet foreligger og der i beregningerne er taget hensyn til fremtidige besparelser i form af malerarbejde, vil der blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde.